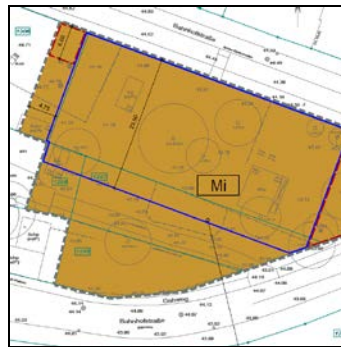


Bebauungsplan der Gemeinde Briesen „Seniorenresidenz Vitalis“

Verfahren nach § 13a BauGB



Stand 04. Dezember 2017

Bebauungsplan

„Seniorenresidenz Vitalis“

Verfahren nach § 13a BauGB

Planung:



Gemeinde Briesen
Amt Odervorland
Bahnhofstraße 1
15518 Briesen (Mark)

Planverfasser:



Edel-Projekt GbR
Büro für Freiraum und
Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Petra Edel und
Dipl.-Ing. André Edel

Berliner Straße 11 M
15517 Fürstenwalde

Stand der Planung:

04. Dezember 2017

Inhalt – Begründung zum Bebauungsplan – Teil C

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Einführung | 3 |
| 1.1 | Anlass und Erforderlichkeit der Planung | 3 |
| 1.2 | Umweltprüfung und Eingriffsregelung | 3 |
| 1.3 | Aufstellung im beschleunigten Verfahren | 4 |
| 1.4 | Lage und Abgrenzung des Plangebiets..... | 4 |
| 2 | Planungsbindungen..... | 5 |
| 2.1 | Planungsrechtliche Ausgangssituation..... | 5 |
| 2.2 | Landes- und Regionalplanung | 5 |
| 2.3 | Flächennutzungsplanung | 7 |
| 3 | Planungskonzept..... | 7 |
| 3.1 | Ziele und Zwecke der Planung..... | 7 |
| 3.2 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan..... | 7 |
| 4 | Ausgangssituation/ Bestand..... | 7 |
| 4.1 | Stadträumliche Einbindung | 7 |
| 4.2 | Bebauung und Nutzung | 8 |
| 4.3 | Erschließung..... | 8 |
| 4.4 | Ver- und Entsorgung..... | 8 |
| 4.4.1 | Niederschlagswasserentsorgung | 8 |
| 4.4.2 | Abwasserentsorgung | 8 |
| 4.4.3 | Sonstige Medien | 9 |
| 4.4.4 | Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz | 9 |
| 4.5 | Lärm | 9 |
| 4.6 | Eigentumsverhältnisse | 9 |
| 4.7 | Nachrichtliche Übernahmen..... | 9 |
| 4.8 | Hinweise | 10 |
| 4.8.1 | Kampfmittelbelastung | 10 |
| 4.8.2 | Eisenbahn/ Schienenpersonenverkehr..... | 10 |
| 4.8.3 | Niederschlagsentwässerung | 10 |
| 4.8.4 | Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz | 10 |
| 4.8.5 | Denkmalschutz | 11 |
| 4.8.6 | Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung..... | 11 |
| 4.8.7 | Energieversorgung..... | 11 |
| 4.8.8 | Telekommunikationsnetz | 12 |
| 4.9 | Naturhaushalt/ Schutzgüter..... | 13 |
| 4.9.1 | Schutzgebiete und Schutzobjekte | 13 |
| 4.9.2 | Schutzgüter..... | 13 |
| 4.9.3 | Zusammenfassung | 19 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 5 | Planinhalt – Abwägung und Begründung | 19 |
| 5.1 | Nutzung..... | 19 |
| 5.1.1 | Art der Nutzung | 19 |
| 5.1.2 | Maß der Nutzung..... | 19 |
| 5.1.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen..... | 20 |
| 5.1.4 | Lärmschutz..... | 21 |
| 5.2 | Grünordnerische Festsetzungen..... | 22 |
| 5.2.1 | Hinweise..... | 22 |
| 5.2.2 | Artenschutz | 22 |
| 5.2.3 | Minderungsmaßnahmen..... | 23 |
| 5.2.4 | Bäume..... | 23 |
| 6 | Kosten und Finanzierung | 24 |
| 7 | Verfahren..... | 24 |
| 7.1 | Aufstellungsbeschluss | 24 |
| 7.2 | Landesplanerische Stellungnahme..... | 24 |
| 7.3 | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 24 |
| 7.4 | Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | 24 |
| 7.5 | Überarbeitung des Entwurfs | 25 |
| 7.6 | Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Behörden und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB..... | 25 |
| 7.7 | Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB | 25 |
| 8 | Rechtsgrundlagen | 26 |

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

In den vergangenen Jahren ist aufgrund des demografischen Wandels die Nachfrage nach Seniorengerechtem Wohnraum kontinuierlich gestiegen. Das betrifft sowohl Ballungsräume als auch ländliche Siedlungsbereiche.

Dabei werden vorzugsweise zentrale Wohnlagen nachgefragt, da diese eine gute Versorgungssituation und günstige Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr aufweisen, so dass ein weitgehend selbstständiges Wohnen auch dann möglich ist, wenn die Mobilität der betroffenen Bewohner eingeschränkt ist.

Neben dem barrierefreien Charakter erhöhen zusätzlich nahe Angebote, wie Physiotherapie, Tagespflege für Senioren sowie weitere Wellnessmöglichkeiten die Lebensqualität.

Mit der Entwicklung einer solchen Wohnanlage, der „Seniorenresidenz Vitalis“, beabsichtigt die Gemeinde Briesen das Angebot an entsprechendem Wohnraum zu stärken. Die zeitnahe Realisierung ist durch einen privaten Investor zu erwarten.

Die Gemeindevertretung Briesen hat daher auf ihrer Sitzung vom 15.12.2016 dem Antrag eines privaten Antragstellers auf Aufstellung des Bebauungsplans „Seniorenresidenz Vitalis“ zugestimmt und die Einleitung des beschleunigten Bauleitplanverfahrens gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Für die Gemarkung Briesen existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.2 Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden. Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

1.3 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Es ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Ein Bebauungsplan darf im Beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 Bau NVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² oder 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1.968 m² und als GRZ wird 0,4 festgesetzt. Die Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Absatz 4, Satz 1 BauNVO (Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen) um 50% ist zulässig.

Zulässige Grundfläche: $0,4 + 0,2 * 1.968 \text{ m}^2 = 1.180,8 \text{ m}^2$

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplanangebot festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche die weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1Nr. 1 BauGB liegt.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan:

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planung ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt (vgl. geplante, zulässige Nutzungen). Es sind keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist zulässig.

1.4 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtgröße von ca. 0,2 ha und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung: Briesen
Flur: 1
Flurstücke: 1295, 1297, 1298, 1299 und
Flurstück: 1300 (teilweise)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Zentrum der historischen Ortslage von Briesen direkt südlich des Bahnhofs.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Wohnbebauung der Bahnhofstraße, im Süden durch die Bahnhofstraße mit angrenzendem Verbrauchermarkt, im Norden und Nordosten die Bahnhofstraße und das Bahnhofsgelände und im Südosten die Wochenendhaussiedlung „Der Mühe Wert“ begrenzt.

Der Geltungsbereich stellt sich derzeit überwiegend als Gartenbrache dar und ist mit Resten eines Wochenendhauses sowie kleineren Nebenanlagen bebaut.



Abbildung: Übersichtskarte, Lage des Geltungsbereichs, unmaßstäbig

Kartengrundlage: TK 25, Auszug, Stand 2005

2 Planungsbindungen

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ortszentrums im unmittelbaren Bebauungszusammenhang zum Siedlungsbereich. Aufgrund der Vorhabenscharakteristik und der zu erwartenden Gebäudekubatur ist das Vorhaben gemäß § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig, so dass die Herstellung der planungsrechtlichen Grundlagen durch Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Die Bebauungsplanung dient der Innenentwicklung und erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Der am 19.07.2016 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligte Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LER HR) befin-

det sich zurzeit im Aufstellungsverfahren. Zur Beurteilung der Planungsabsicht kommen jedoch die Festlegungen des rechtswirksamen LEP B-B zur Anwendung (vgl. Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 02.03.2017).

Für die vorliegende Planung ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. IS. 235) sowie aus der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24) in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009.

Durch den LEP B-B wird die räumliche Ordnung der Daseinsvorsorge durch ein System Zentraler Orte der Stufen Metropole, Oberzentren und Mittelzentren festgeschrieben, die als räumlich-funktionale Schwerpunkte komplexe Funktionen für ihr jeweiliges Umland erfüllen.

Die Grundversorgung wird innerhalb der amtsfreien Gemeinden und Ämter im Land Brandenburg abgesichert.

Die Gemeinde Briesen (Mark) ist dem Oberzentrum Frankfurt (Oder) zugeordnet.

Das Plangebiet ist nicht vom Freiraumverbundsystem gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B berührt.

Weiterhin sind nach LEP B-B u.a. folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

2.4 (G)

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes soll innerhalb der amtsfreien Gemeinden und innerhalb der Ämter für die amtsangehörigen Gemeinden abgesichert werden.

4.1 (G)

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Planungsabteilung sind folgende Ziele der Raumordnung:

„...Ziel 4.2 LEP B-B (Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen) und Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 LEP B-B (die Entwicklung von Siedlungsflächen mit Wohnnutzung ist außerhalb der zentralen Orte durch Innenentwicklung und im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich)...“

sowie folgende Grundsätze der Raumordnung

„...Grundsätze 4.1 LEP B-B und aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007 (Vorrang Innen- vor Außenentwicklung; Nutzung von Entwicklungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiet, Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandene Siedlungsbe-reichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklung; Räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Erholung)..“

zu beachten.

„...Die geplante Siedlungsentwicklung befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes Briesen. ...Danach handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen Fall der Innenentwicklung...“

„...Die Planungsziele stehen infolge der standörtlichen Lage innerhalb der Ortslage Briesen und der Reaktivierung einer Brachfläche mit der v.g. Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B im Einklang...“

2.3 Flächennutzungsplanung

Für die Gemarkung Briesen existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Geltungsbereich als Mischgebiet dar.

3 Planungskonzept

3.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Seniorenresidenz Vitalis“ ist die Errichtung eines viergeschossigen Gebäudes mit 18 Einraumappartements und 12 Zweiraumappartements, die barrierefrei ausgestattet sind. Weiterhin sind Begegnungsräume mit Gemeinschaftsküche und Balkon geplant.

Im Erdgeschoss ist eine Einrichtung der Senioren-Tagespflege (ca. 260 m²) und im Kellergeschoss eine Physiotherapie- und Gesundheitspraxis mit Wellness & Spa-Bereich geplant.

Die unversiegelten Bereiche des Grundstücks werden im Interesse einer hohen Qualität des Umfeldes gärtnerisch angelegt.

Auf zwei Teilflächen erfolgt die Einrichtung von insgesamt ca. 4-5 KFZ-Stellplätzen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Briesen als Mischgebiet dargestellt.

Mit der Ausweisung eines Mischgebietes im Bebauungsplan erfolgt die Entwicklung der Planinhalte aus dem Flächennutzungsplan.

4 Ausgangssituation/ Bestand

4.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der zentralen Siedlungsfläche der historischen Ortslage von Briesen und ist von Bebauung unterschiedlicher Art der Nutzung umgeben. Im Westen befindet sich 3-geschossige Wohnbebauung, im Norden grenzt die 1- bis 3-geschossige Bebauung der ehemaligen Bahnhofsgebäude an, in denen sich unter anderem eine Gaststätte befindet. Direkt südlich grenzt das Gelände eines Verbrauchermarktes mit großvolumiger Bebauung und Parkplatz an den Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich und die umgebenden Siedlungsflächen sind infrastrukturell erschlossen.

4.2 Bebauung und Nutzung

Die Bestandsdarstellung beruht auf dem Lageplan von Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. M. Waurich, Stand Oktober 2016.

Das Plangebiet ist aktuell mit einem nicht mehr genutzten Gartenhaus (Holz-/ Leichtbauweise) sowie zwei kleineren Nebenanlagen/ Garagen (massiv) bebaut. Es stellt sich überwiegend als Gartenbrache dar. Der Zustand der Fläche (Bausubstanz, Gartennutzflächen, Vegetation) lässt auf einige Jahre Nutzungsauffassung schließen.

Über das Gelände verläuft von Osten eine unbefestigte nicht reguläre Zufahrt, die zum rückwärtigen Teil der Wohngrundstücke (Flurstücke 1296 und 166) an der westlichen Bahnhofstraße führt.

Im Geltungsbereich befinden sich gartentypische Obst- und Ziergehölze sowie einige Laub- und Nadel-Großgehölze.

4.3 Erschließung

Der Geltungsbereich grenzt im Norden, Osten und Süden unmittelbar an die öffentliche Nebenstraße „Bahnhofstraße“, die an zwei Punkten nord- und südwestlich in die Landesstraße L 38 (ebenfalls „Bahnhofstraße“) mündet.

Das Plangebiet wird somit die Bahnhofstraße von zwei Seiten erschlossen. Innerhalb des Geltungsbereichs werden 4-5 Stellplätze angeordnet. Die restlichen Stellplätze, die gemäß Stellplatzsatzung Briesen erforderlich sind, werden auf Grundstücken im Umfeld nachgewiesen.

4.4 Ver- und Entsorgung

4.4.1 Niederschlagswasserentsorgung

Die Bahnhofstraße ist an eine Regenwasserentsorgung angeschlossen, die mit Hilfe eines östlich des Plangebietes gelegenen Pumpwerks in das Briesener Mühlenfließ entwässert. An diese Entwässerung können nach aktueller wasserrechtlicher Genehmigung jedoch keine weiteren Flächen angeschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der durchlässigen Deckschichten des obersten Grundwassers voraussichtlich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs versickert werden, vorzugsweise in den Vegetationsflächen.¹

Sollte für die Versickerung die Errichtung einer technischen Anlage (Mulden, Rigolen, Sickerschächte, etc.) notwendig und geplant werden, so ist dafür zum gegebenen Zeitpunkt eine Erlaubnis zu beantragen. Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer über technische Anlagen stellt nach § 2 Abs. 1 i.V. § 3 Abs. 1 Ziff.5 WHG eine Gewässerbenutzung dar.

4.4.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt analog zu den bereits erschlossenen angrenzenden Siedlungsflächen über das anliegende zentrale Abwassernetz.

¹ Überschlägliche Berechnung auf Grundlage der GRZ und der Bodenverhältnisse

4.4.3 Sonstige Medien

Die Erschließung des Geltungsbereichs durch Medien der Versorgung mit Elektroenergie, Trinkwasser und der Telekommunikation ist über die öffentlichen Straßen gesichert. Die Versorgung des Plangebiets mit Erdgas durch das regionale Versorgungsunternehmen ist gesichert.

4.4.4 Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz

Es existiert innerhalb des öffentlichen Verkehrsraums Bahnstraße eine normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) für Löschwasser mit der Fördermenge von mindestens 50 m³/h, der weniger als 150 m von jedem gemäß Planung zulässigen Gebäudeteil entfernt ist. Die Löschwasserversorgung ist demnach gesichert.

4.5 Lärm

Aufgrund der städtebaulichen Einbindung des Geltungsbereichs ist von Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen durch Geräuschemissionen umliegender Nutzungen auszugehen. Das Landesamt für Umwelt schreibt dazu unter anderem in seiner Stellungnahme vom 07.06.2017: *„In ca. 30 m Entfernung befindet sich nördlich zum B-Plan eine Gleisanlage. Aus Sicht des Landesamtes für Umwelt (LfU) wird empfohlen die Auswirkung (Lärmimmissionen) auf den B-Plan zu untersuchen und zu berücksichtigen. Aufgrund des Bahnverkehrs können sich hieraus z.B. Anforderungen zum Bauschalldämmmaß oder für den Außenbereich ergeben“*. Ebenso seien die Geräuschemissionen aufgrund des südlich liegenden Verbrauchermarktes zu untersuchen.

Die daraufhin erstellte schalltechnische Untersuchung² ergab für den maßgeblichen Außenlärmpegel (Schienenverkehr) an den Immissionsorten der nördlichen, östlichen und westlichen Gebäudefassade eine Überschreitung der Orientierungswerte (Tags 60 dB(A); Nacht 50 dB(A)) der DIN 18005 Teil 1 für Mischgebiete (MI) am Tag von 1,7 dB(A) bis zu 12,4 dB(A) und für die Nacht eine Überschreitung der Orientierungswerte von 11,4 dB(A) bis zu 22,1 dB(A).

In Bezug auf die Geräuschemissionen aufgrund des Betriebes des Verbrauchermarkts fasst die schalltechnische Untersuchung die Ergebnisse wie folgt zusammen: *„Durch gewerbliche Lärmimmissionen (Verbrauchermarkt) sind an dem im Plangebiet vorgesehenen Wohnbau sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit keine Überschreitungen von Schalltechnischen Orientierungswerten (OW) für Gewerbelärm bzw. Immissionsrichtwerten (IRW) nach TA Lärm zu erwarten. Maßgeblich davon betroffen ist ausschließlich die nach Süden ausgerichtete Gebäudefassade.“*

4.6 Eigentumsverhältnisse

Die von dem geplanten Geltungsbereich betroffenen Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

4.7 Nachrichtliche Übernahmen

keine

² AKUSTIK und INGENIEUR CONSULT: Schalltechnische Untersuchung, (Projektnummer: 1709/82-02) vom 31.08.2017.

4.8 Hinweise

4.8.1 Kampfmittelbelastung

Bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen hat grundsätzlich eine Prüfung der betreffenden Flächen auf Kampfmittel zu erfolgen. Bevor eine Freigabe der betreffenden Flächen nicht erfolgt ist, dürfen keine erdeingreifenden Maßnahmen durchgeführt werden.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wird die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eingeholt

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, zu beachten, nach dem es verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

4.8.2 Eisenbahn/ Schienenpersonenverkehr

Das Landesamt für Bauen und Verkehr gibt mit Stellungnahme vom 03.06.2017 folgende Hinweise: *„Die in unmittelbarer Nähe vorhandene Bahnstrecke Berlin – Frankfurt (Oder) mit Zugbetrieb (Regional-, Fern- und Güterverkehr) hat eventuell Auswirkungen auf die geplanten Wohngebäude, da hier Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können. Dies ist ggf. bei der Lärmschutzplanung zu berücksichtigen. Für die Wohngebäude dürfen sich keine Lärmschutzforderungen aus der bereits vorhandenen Eisenbahnstrecke ergeben. Dies gilt insbesondere für Emissionen und Immissionen, wie Funkenflug, Erschütterungen, Lärmbelästigungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen. Forderungen zu Schutzmaßnahmen werden von der DB Netz AG nachträglich nicht akzeptiert. Hier ist der Immissionsschutz bei den geplanten Wohngebäuden zu berücksichtigen.“*

4.8.3 Niederschlagsentwässerung

Die untere Wasserbehörde des Landkreises äußert in ihrer Stellungnahme vom 12.06.2017: *„Bei zu erwartenden Höchstgrundwasserständen (bis 42,5 - 43 m ü. NN) ist nur die Möglichkeit der Anordnung von Mulden bzw. breitflächiger Versickerung gegeben. Hinzuweisen ist, dass entsprechend der hydrogeologischen Standortcharakteristik, das gesamte Bauvorhaben in einem hydrologisch ungünstigen Gebiet gemäß der geltenden technischen Regel BTR RCStB i.V.m. LAGA M-20 (unbedeckter 1. Grundwasserleiter, höchster Grundwasserflurabstand kann unter 1 Meter sein, Tragschichtbereich) stattfindet. Hier sind nur Einbaustoffe, deren Zuordnungswerte $Z < 1.1$ betragen, zu verwenden.“*

4.8.4 Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz

Die Stabsstelle für Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz des Landkreises gibt in ihrer Stellungnahme vom 12.06.2017 vor: *„Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblatts W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfüllt sind (Pkt. 3.1 VVBbgBKG). Die nächste normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) darf sich max. 300 m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden. Eine alternative Löschwasserversorgung durch Löschbrunnen oder Löschwasserteich ist gesondert nachzuweisen. Für das geplante Mischgebiet ist der*

Grundschatz der Löschwasserversorgung, hier mit einer Fördermenge von 96 m³/h für eine Zeitdauer von mindestens 2 Stunden, sicherzustellen.“

4.8.5 Denkmalschutz

Das Bauordnungsamt, AG Denkmalschutz des Landkreises äußert in seiner Stellungnahme vom 12.06.2017 unter anderem folgende Hinweise: *„...Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg-Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht.*

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege...anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese-gesetzlichen Festlegungen aktenkundig zu belehren.“

4.8.6 Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung äußert in seiner Stellungnahme vom 12.05.2017 unter anderem folgende Hinweise:

„Trinkwasserversorgung:

Durch die Neuaufteilung der Flurstücke hat sich die bisherige Anschlusssituation grundlegend geändert. Die ehemaligen Flurstücke 901 (neu 1308), 166 (neu 1310) und 164 (neu 1296) waren bereits an die zentrale Trinkwasserversorgungsanlage des Zweckverbandes angeschlossen. Das Flurstück 165 (neu 1297) ist trinkwasserseitig weiterhin nicht erschlossen. Die neu entstandenen Flurstücke 1299 und 1295 sind somit ebenfalls trinkwasserseitig nicht erschlossen.

Schmutzwasserentsorgung:

Durch die Neuaufteilung der Flurstücke hat sich die bisherige Anschlusssituation grundlegend geändert. Die ehemaligen Flurstücke 901 (neu 1308), 166 (neu 1310) und 164 (neu 1296) waren bereits an die zentrale Schmutzwasserentsorgungsanlage des Zweckverbandes angeschlossen. Das Flurstück 165 (neu 1297) ist trinkwasserseitig weiterhin nicht erschlossen. Die neu entstandenen Flurstücke 1299 und 1295 sind somit ebenfalls schmutzwasserseitig nicht erschlossen.

Niederschlagswasser:

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücke zu versickern, eine Einleitung in das zentrale Schmutzwasserentsorgungssystem des Zweckverbandes ist nicht zulässig....“

4.8.7 Energieversorgung

Die edis AG gibt in ihrer Stellungnahme vom 17.05.2017 folgenden Hinweis: *„Aufgrund des zu erwartenden Leitungsbedarfs ist gegebenenfalls mit einem Ausbau des Elektronetzes innerhalb und außerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes zu rechnen. Grundlage hierfür ist ein entsprechender Antrag durch den Vorhabenträger.“*

4.8.8 Telekommunikationsnetz

Die Deutsche Telekom AG äußert in ihrer Stellungnahme vom 13.06.2017 den Hinweis auf Beachtung des „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen, insbesondere Abschnitt 3 und Bitte sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsanlagen der Telekom nicht behindert werden sowie folgende weitere Hinweise: *„Zur Versorgung des neu zu errichtenden Gebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur ... ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.*

Hinweis: für rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den anderen Baumaßnahmen... ist eine schriftliche Anzeige mindestens 4 Monate vor Baubeginn notwendig..“

4.9 Naturhaushalt/ Schutzgüter

4.9.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete

Das Gebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten sowie Schutzgebieten nach europäischem Recht wie Natura 2000 und Schutzziele gemäß FFH-Richtlinie.

Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Baumschutz/ Schutz von Vegetationsbeständen

Innerhalb des Plangebietes stehen Bäume, die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes beseitigt werden. Es gibt für Briesen keine Baumschutzsatzung. Die Baumschutzsatzung des Landkreises Oder-Spree gilt nur für den Außenbereich. Die Beseitigung der Bäume stellt daher weder einen Eingriff noch eine Beseitigung geschützter Landschaftsbestandteile dar.

Die unversiegelten Grundstücksteile sind zu begrünen. Zur Gestaltung des Ortsbildes sollen auf dem Grundstück mindestens 3 Bäume gepflanzt werden.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

4.9.2 Schutzgüter

Boden/ Geologie

Böden sind der oberste, von Wasser, Luft und Lebewesen durchsetzte Teil der Erdkruste. Sie sind Umweltprodukte mineralischer und organischer Substanzen und erfüllen folgende Funktionen:

- Puffer- und Filterfunktion (Zurückhaltung von Einträgen in den Boden)
- Infiltrationsfunktion (Durchlässigkeit von Böden und Bodenoberflächen für die Grundwasserneubildung)
- Erosionsschutzfunktion/ Bodenschutzfunktion (Schutz des fruchtbaren Oberbodens vor Abtrag durch Wasser und Wind)
- Lebensraumfunktion (Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen)
- Biotische Ertragsfunktion (natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens als Grundlage für die Produktion von Biomasse)
- Funktion als Lagerstättenressource
- Dokumentationsfunktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Das Plangebiet befindet sich auf den ausgedehnten Talsandflächen des Berliner Urstromtals. Diese entwickelte sich als Abflussbahn der Schmelzwässer aus der Randlage des Frankfurter Stadiums der Weichseleiszeit. Im Gebiet wurden durch die Schmelzwässer

überwiegend fein- und mittelkörnige und schwach grobkörnige Talsande mit geringen Kiesbeimengungen abgelagert.³

Gemäß Baugrunderkundung steht unter einer etwa 0,5 bis 1,1 m mächtigen Mutterbodenschicht (Vermutlich aufgeschüttet bzw. umgelagert) bis zu einer Teufe von 8,1 bis 8,6 m unter GOK Talsande an. Im oberen Bereich bis 1,5 m unter GOK überwiegen feine Sandfraktionen mit Schluffanteil (schwach schluffige Sande). Darunter überwiegen Mittelsande.

Die Eigenschaften von Sandböden sind gute Durchlüftung, geringes Wasserspeichervermögen, Nährstoffarmut. Vegetationsfreie Böden sind anfällig für Winderosion, Sandböden besitzen ein hohes Wasserspeichervermögen sowie ein geringes Nährstoffbindungsvermögen. Die im Plangebiet vorkommenden sandigen Bodenarten besitzen ein geringes bis mittleres Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen. Daher können in den Boden eingetragene Schadstoffe in das Grundwasser ausgewaschen werden. Das Versickerungsvermögen der vorhandenen Sandböden ist mittel bis hoch. Die Verschmutzungsgefährdung für tiefer gelegene Bodenschichten und das Grundwasser ist demzufolge als hoch einzuschätzen. Es ist entsprechend sorgfältig mit wassergefährdenden Stoffen umzugehen.

Sandböden sind empfindlich gegenüber Schadstoffeintrag und gering bis mäßig empfindlich gegenüber Verdichtung.

Die Fläche des Plangebietes wurde langjährig als Gartenland genutzt und mit Gartenlauben und Kleingebäuden bebaut. Die Böden sind weitestgehend anthropogen beeinflusst (Versiegelung, Bodenbearbeitung durch Umbruch). Tiefere anthropogene Störungen der natürlichen Baugrundsichtung sind nicht zu erwarten. Bestehende Versiegelungen und Teilversiegelungen bzw. Verdichtungen durch Zufahrten, Nebenanlagen und Gebäude stellen Beeinträchtigungen durch Verlust oder Teilverlust der Bodenfunktionen dar. Die unversiegelten Flächen besitzen überwiegend eine belebte Oberbodenschicht.

Die Hangneigung im Plangebiet liegt unter 2%. Die Höhen bewegen sich im Plangebiet zwischen 43,60m NHN und 44,77m NHN.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es im Plangebiet zu einer Erhöhung der Versiegelung. Die natürlichen Bodeneigenschaften werden durch Versiegelung, Verdichtung, Bodenverfrachtung, Stoffeinträge beeinträchtigt. Durch die Inanspruchnahme von Flächen im Innenbereich werden Flächen außerhalb der Siedlung nicht in Anspruch genommen. Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Stadtentwicklung wird entsprochen. Bei Bau, Anlage und Betrieb der geplanten baulichen Anlagen sind die gesetzlichen Anforderungen zum Schutz des Bodens zu berücksichtigen.

Wasser

Beim Schutzgut Wasser wird in Oberflächenwasser und Grundwasser unterschieden.

Oberflächenwasser

Das Plangebiet beinhaltet keine natürlichen Oberflächengewässer.

Grundwasser

„Grundwasser ist unterirdisches Wasser, das die Hohlräume der Erdrinde zusammenhängend ausfüllt und dessen Bewegung ausschließlich durch von der Schwerkraft und durch die Bewegung selbst ausgelösten Reibungskräften bestimmt wird.“ (DIN 4049)

³ Baugrunduntersuchung Nr. 0713/16/08

Das Grundwasser hat Einfluss auf den Bodenwasserhaushalt. Es bestimmt die Eigenschaften des Bodens (Filterkapazität, Lebensraumfunktion ...). Vom Grundwasserstand hängt die Wasserversorgung der Pflanzen ab. Das ist ein wichtiger Standortfaktor für die Ausbildung von Pflanzengesellschaften (z.B. Feuchtstandorte, wechselfeuchte Standorte...). Für die Trink- und Brauchwasserversorgung besitzt das Grundwasser ebenfalls eine hohe Bedeutung.

Die hydrologische Situation im Plangebiet ist durch einen weitläufig unabgedeckten Grundwasserleiter in den Talsanden, Der Grundwasserstand liegt gemäß hydrologischer Karten etwa bei 42,5 NHN.

Im Plangebiet steht das Grundwasser etwa 1,35 m bis 1,65 m unter Gelände an. Das bedeutet, der oberste Grundwasserleiter ist ungeschützt, das Grundwasser besitzt daher eine sehr hohe Empfindlichkeit gegen flächenhafte Schadstoffeinträge

Zu den bedeutendsten Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen

Vorhandene Versiegelungen führen zum oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswässern auf gering und nicht versiegelten Bereichen. Die Niederschlagswässer werden im Plangebiet aufgrund der geeigneten Substrate der örtlichen Versickerung zugeführt. Eine Nutzung zur Gartenbewässerung ist vorgesehen.

Da das Wasser auf dem Grundstück versickert wird, ist die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet weitgehend unverändert bzw. leicht erhöht, da die Verdunstung über die Vegetation auf den versiegelten Flächen entfällt.

Klima, Luft, Lärm

Wichtige Funktionen des Lokalklimas sind die bioklimatische Ausgleichsfunktion (wirksame Verbesserung von durch den Menschen negativ beeinflussten klimatischen Zuständen). Bezüglich Luft und Lärm ist die Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion (Verringerung der Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe) von Bedeutung. Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge.

Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung. Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie Durchgangsmittel. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer kleineren Ortschaft mit hohem Grünanteil. Die Vorbelastung ist als relativ gering anzusehen.

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

Infolge der vorhandenen und weiterhin geplanten Nutzungen sowie angesichts der geringfügigen Größenordnung des Vorhabens ist eine Erhöhung der klimatischen Belastungssi-

tuation nicht zu erwarten. Das bestehende geringe bis mäßige Verkehrsaufkommen ist als unvermeidlich einzuschätzen und stellt generell keine erhebliche Störung dar, auch wenn eine geringe Zunahme des Zielverkehrs anzunehmen ist.

Landschaftsbild/ Ortsbild

Unter Landschaftsbild wird das gesamte vom Menschen wahrnehmbare Erscheinungsbild einer Landschaft verstanden. Zur Beurteilung der Qualität des Landschaftsbildes werden die Merkmale Eigenart, Vielfalt, Schönheit und Erholungswert herangezogen. Die unterschiedlichen Landschaftsräume werden in Landschaftsbildtypen zusammengefasst. Im Schutzgut Landschaftsbild werden Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion/ naturbezogene Erholungsfunktion (optische, akustische und sonstige strukturelle und funktional-räumliche Voraussetzungen für das Natur- und Landschaftserleben und die Erholung) und die Dokumentations- und Informationsfunktion der Landschaft betrachtet. Beim Ortsbild sind Orientierung, Wiedererkennung, Gliederung und Durchgrünung wertentscheidend.

Da der Bebauungsplan den bestehenden Siedlungsraum betrifft, wird hier nur das Ortsbild betrachtet.

Es ist gefährdet durch:

- unklare Straßenkanten, undefinierte Stadträume, Raumkanten
- Beseitigung bekannter baulicher Anlagen
- Beseitigung von Grünstrukturen
- Errichtung von baulichen Anlagen die sich in die vorhandene Gestaltung nicht einfügen und das Ortsbild überprägen

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Gartenbrache mit eingeschränkter Zugänglichkeit dar. Der aktuelle Gehölzbestand lässt die Fläche als naturnah erscheinen. Im Umfeld besteht mit dem Bahnhofsgebäude und der Wohnbebauung an der Bahnhofstraße mehrgeschossige Bebauung mit Sattel- und Walmdächern.

Der angrenzende Verbrauchermarkt ist eingeschossig und von einem großflächigen Parkplatz umgeben.

Die geplante Entwicklung des Geltungsbereichs erfolgt im Rahmen der baulichen Verdichtung derart, dass dieser sich in das bestehende Ortsbild einfügt.

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Bei den Arten und Lebensgemeinschaften werden die Arten- und Lebensraumfunktion/ Habitatfunktion (Arten, Populationen, Lebensgemeinschaften, Biotope) sowie die speziellen Lebensraumfunktionen (Minimalareale, Vernetzungsfunktionen, Habitate, räumlich-funktionale Beziehungen zwischen Teilhabitaten) betrachtet.

Die Gartenbrache ist Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten.

Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der anderen Schutzgüter
- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
- Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung

Es handelt sich nicht um ein geschütztes Biotop.

Das Plangebiet stellt ein isoliertes Biotop inmitten der Siedlungsfläche dar. Das Plangebiet ist von allen Seiten durch Straßen und Bebauung umschlossen. Der Baum- und Gehölzbestand kann jedoch einzelnen Individuen von Arten des Siedlungsraumes (insbe-

sondere Vögeln) begrenzt als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen. Hier sind jedoch nur hochmobile und störungsunempfindliche Arten zu erwarten.

Artenschutz

Die gesetzlichen Regelungen über den Artenschutz sind zu beachten.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen besonders und streng geschützten Arten. Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, d.h. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt.

Streng geschützte Arten

1. Arten, die in der Artenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte 2 aufgeführt sind
2. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
3. Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind

Besonders geschützte Arten

1. Alle streng geschützte Arten
2. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang B der EG-VO Nr. 338/97 aufgeführt sind
3. „Europäische Vogelarten“ (alle in Europa wild lebende Vogelarten)

Im § 44 des BNatSchG wird der Umgang mit besonders geschützten Tierarten geregelt.

Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Fläche nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Die Betroffenheit europäischer Vogelarten ist nicht auszuschließen. Zumindest die im Plangebiet befindlichen Gehölze können als Nist-, Brut-, Nahrungs- und Zufluchtsraum für einige europäische Vogelarten dienen. Eine vorübergehende Störung solcher Arten bei Bauausführung ist nicht ausgeschlossen. Tiere, die sich dort aufhalten oder dort reproduzieren, können jedoch vorübergehend auf andere Bereiche ausweichen. Solange Gehölze im Umfeld erhalten bleiben und die Störung nur vorübergehend ist, bleiben die ökologischen Funktionen auch weiterhin erhalten. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde kein separater artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Die Verbote des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG sind bei der Vorhabenentwicklung und -realisierung zu beachten und einzuhalten.

Um Verluste von Brutstätten von Vögeln sowie von sonstigen besonders oder streng geschützten Arten zu vermeiden, soll die Beseitigung von Gehölzen nur in der im BNatSchG § 39 (5) fest gelegten Frist erfolgen (1. Oktober bis 28./29. Februar).

Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote

Vögel

a) Verletzung, Tötung von Tieren oder Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (baubedingt):

-durch bauvorbereitende Arbeiten wie Roden, Gehölzfällungen, Abbruch von Gebäuden, Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Gelegen

Da Bruten im Baufeld nicht ausgeschlossen werden können, ist zum Schutz der Tiere eine entsprechende Bauzeitenregelung erforderlich. So kann eine baubedingte Zerstö-

rung von Nestern und Gelegen sowie die Tötung von Jungvögeln vermieden werden. Die gesetzlichen Regelungen (BNatSchG) zu Baumfällarbeiten und Rodungen von Gehölzen außerhalb des Waldes sind einzuhalten. Vor Baumfällungen sind eventuell vorhandene Höhlen auf Gelege zu kontrollieren.

a) Verletzung, Tötung von Tieren oder Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (anlagebedingt):

Bei großflächigen Glasfronten besteht die Gefahr von Vogelschlag. Durch geeignete Maßnahmen wie flächige Markierungen, Verwendung von UV-Markern im Glas, Durchsichten so weit wie möglich vermeiden, Transluzente Flächen sind die Glasflächen für Vögel sichtbar zu machen. Die Wirksamkeit sollte durch regelmäßige Kontrollen überprüft werden. Durch bauliche Maßnahmen lassen sich die Verluste durch Vogelschlag mindern bzw. vermeiden.

a) Verletzung, Tötung von Tieren oder Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (betriebsbedingt):
nicht relevant

b) Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nach § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG (baubedingt/betriebsbedingt):

Baubedingte Störungen können nicht ausgeschlossen werden. Es sind jedoch keine Beeinträchtigungen zu erwarten die sich negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken.

b) Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nach § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG (anlagebedingt):

nicht relevant

c) Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (anlage- und baubedingt)

Die Zerstörung von Nestern der frei brütenden Vogelarten die jedes Jahr neue Nester bauen, kann durch eine Bauzeitenregelung ausgeschlossen werden.

Für potenziell im Plangebiet vorkommende Vogelarten mit wechselnden Brutstätten werden Habitatstrukturen überbaut und in ihrer Funktion gemindert. Die Anbringung von künstlichen Nistgelegenheiten als vorgezogene CEF-Maßnahme stellt eine geeignete Kompensationsmaßnahme dar.

Der nicht vermeidbare Eingriff in diese Habitatstrukturen wird durch Schaffen neuer Habitatstrukturen (Begrünung nicht versiegelter Flächenanteile) adäquat ausgeglichen. Für den Zeitraum, bis die Ausgleichsmaßnahme ihre volle Habitatqualität erreicht, stehen im räumlich-funktionalen Umfeld in qualitativer und quantitativer Hinsicht vergleichbare Habitate zur Verfügung. Dadurch ist ein günstiger Erhaltungszustand der Arten kontinuierlich gewährleistet.

Die notwendige Fällung von Bäumen, die eventuell Baumhöhlen aufweisen (ganzjährig geschützte Lebensstätten) kann nicht ausgeschlossen werden. Bevor Baumfällungen durchgeführt werden, sind diese deshalb auf das Vorhandensein von Bruthöhlen zu untersuchen. Werden Bruthöhlen festgestellt und ist die Fällung nicht vermeidbar, so ist ge-

mäß § 45 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 3 im Einzelfall zu beantragen, ebenso bei der Feststellung von Brutplätzen an abzureißenden Gebäuden.

In diesem Fall greifen die artenschutzrechtlichen Verbote im Baugenehmigungsverfahren.

4.9.3 Zusammenfassung

Die Umweltbelange gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB wurden soweit sie von der Planung betroffen sind ermittelt. Aus der Vorhabenscharakteristik ergibt sich, dass die Schutzgüter gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7a) BauGB über das bereits zulässige Maß nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

Der Biotoptyp des Plangebietes ist Gartenbrache. Gartenbrachen können, je nach Struktur Bruthabitat von Vögeln sein. Alle europäischen Vogelarten sind besonders geschützt und unterliegen den Regelungen des § 42 BNatSchG. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) werden bei der Umsetzung des Vorhabens nicht erfüllt sein, sofern die Erschließung der Fläche (Erdarbeiten, Baufeldfreimachung) außerhalb der Hauptbrutzeit der Vogelarten vom 15. März bis 31. Juli erfolgt. Um sicher auszuschließen, dass Niststätten von Vögeln zerstört werden, ist die Bauzeitenregelung vorsorglich festzulegen. Eine Durchführung von Baumaßnahmen (Erdarbeiten, Baufeldfreimachung) ist dann nur möglich, wenn vor Baubeginn fachkundig geprüft wurde, dass eine Zerstörung von Niststätten der Vogelarten ausgeschlossen ist. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte vor, dass weitere besonders geschützte Arten vom Vorhaben betroffen sein könnten.

5 Planinhalt – Abwägung und Begründung

5.1 Nutzung

5.1.1 Art der Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Mischgebiet. Innerhalb des Baugebietes gelten weitergehende Festsetzungen:

- Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Absatz 5 und 6 BauNVO die nach § 6 Absatz 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie nach § 6 Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Die Festsetzung dient dazu, die Ansiedlung von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten auszuschließen und so wichtige Standortmerkmale zu sichern, die die angestrebte städtebauliche Qualität des Plangebiets als weitgehend ungestörter, homogener Wohn- und Gewerbestandort gewährleisten.

5.1.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Dieses ergibt sich aus den städtebaulich-funktionellen Erfordernissen, insbesondere dem erheblichen Bedarf an qualitativ hochwertigem Wohnraum für Senioren mit eingeschränkter Mobilität bzw. erhöhtem Betreuungsbedarf.

Weiteres Kriterium stellt die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens dar. Die hohen Nutzungsansprüche an die vergleichsweise kleine Grundstücksfläche mit ihrem schwierigen dreiecki-

gen Zuschnitt machen eine intensive Nutzung der überbaubaren Grundstücksfläche notwendig.

Mit dem Ziel der effektiven Nutzung der zur Verfügung stehenden überbaubaren Fläche ist im Vergleich zu der überwiegend dreigeschossigen Bebauung des städtebaulichen Umfeldes eine viergeschossige Bebauung mit regelgerechten Vollgeschossen realisierbar, ohne die Gebäudehöhe des Umfeldes zu überschreiten.

Die Planung hat die geringfügige Überschreitung der für Mischgebiete vorgegebenen Obergrenze der GFZ nach § 17 Absatz 1 BauNVO gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO auf 1,4 zur Folge.

Die festzusetzende maximale Gebäudehöhe orientiert sich an der Bauhöhe der umgebenden Bebauung (Firsthöhe Hauptgebäude ehemaliger Bahnhof: 58,00 m NHN; Firsthöhe westliche Wohnbebauung an der Bahnhofstraße/ L 38: 58,25 m; 57,84 und 58,75 m NHN).

Innerhalb des Mischgebiets gelten dem entsprechend folgende Festsetzungen:

- Die maximale Höhe der baulichen Anlagen in Metern über NHN wird auf 58,5 m NHN festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,4 festgesetzt.
- Die Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß wird auf 1,4 festgesetzt. (Überschreitung der Obergrenzen beim Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO)

Begründung zur Überschreitung der Obergrenze beim Maß der baulichen Nutzung

Erfordernis durch besondere städtebauliche Gründe gemäß § 17 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO

Der Standort weist aufgrund seiner Lage im Zentrum der Ortslage Briesen eine besondere Eignung für die Entwicklung als Wohnstandort für Senioren und Menschen mit eingeschränkter Mobilität auf. Dafür sprechen insbesondere die Nähe von Verwaltung, Verbrauchermarkt, Rettungsstelle sowie die unmittelbare Anbindung an den öPNV (Bahnhof Briesen)

Nachweis der Umstände bzw. Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen gemäß § 17 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO

Aufgrund der Vorhabenscharakteristik ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden, da gerade gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine wesentliche Voraussetzung für die Nutzung sind. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten bzw. werden durch geeignete Maßnahme ausgeglichen.

Das Vorhaben führt aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen nicht zu einer wesentlichen Mehrbelastung durch Verkehr.

Sonstige öffentliche Belange gemäß § 17 Absatz 2 Nr. 2

Sonstige Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen zur Lage des Gebäudes durch Baugrenzen. Auf eine gesonderte Festsetzung einer Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird verzichtet.

Flächenbilanz

| Nutzungsart | Flächengröße (qm) | Anteil (%) |
|--------------------------|-------------------|------------|
| Plangebiet gesamt | 1.968 | 100 |
| Mi – Mischgebiet | 1.968 | 100 |

5.1.4 Lärmschutz

Aufgrund der vorhandenen und zu erwartenden Geräuschemissionen durch den Betrieb der nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Gleisanlagen werden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen. Das betrifft insbesondere Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

Da eine Anordnung schutzwürdiger Räume ausschließlich auf der dem Lärm abgewandten (südlichen) Seite aufgrund der geplanten Gebäudecharakteristik (u.a. insgesamt 30 Appartements) nicht realisierbar ist, können für die Grundrissgestaltung keine speziellen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

Vielmehr werden die schallschutztechnischen Erfordernisse bei der baulichen Ausführung, insbesondere die Anforderungen zum Bauschalldämmmaß durch eine Festsetzung gesichert:

„Die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, mit Ausnahme der von der Bahnlinie abgewandten Seite, müssen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Juli 2016) je nach Raumart für den Schallpegelbereich VI erforderlich sind.“

Begründung zur Abweichung von den Orientierungswerten in vorbelasteten Bereichen, hier insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen

Das Schallgutachten geht von einer sehr hohen potenziellen Belastung (Prognosehorizont 2025: 150 Züge tags und 56 Züge nachts) durch die Bahn aus, die nicht der aktuellen Situation entspricht. Ungeachtet dessen ist die im Schallgutachten angegebene maximale Lärmbelastung für die städtebauliche Planung maßgebend.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte zieht nicht automatisch die Ablehnung einer Bebauung nach sich. Mit den schalltechnischen Orientierungswerten der Norm DIN 18005 sollen erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden. In bestimmten Fällen kann ein Abweichen davon erforderlich sein.

Die Errichtung von Wohn- und Gewerberäumen ist demnach auch dann grundsätzlich zulässig, wenn die Lärmbelastung an den Immissionsorten (hier v.a.: nördliche, östliche und westliche Gebäudefassade) deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegt. Voraussetzung dafür ist, dass durch ausreichende passive Maßnahmen (ausreichende Schalldämmung einschließlich schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlagen mit einer erforderlichen Mindestluftwechselrate etc.) dafür gesorgt wird, dass die Werte innerhalb des Gebäudes in den schutzwürdigen Räumen die Orientierungswerte nicht überschreiten.

Wichtige zentrale Siedlungsflächen der Gemeinde Briesen liegen an der Bahnstrecke Berlin-Warschau, von der gemäß Prognose 2025 der DB Netz AG hohe Lärmbelastungen ausgehen werden.

Die Gemeinde beabsichtigt dennoch nicht, auf die im Flächennutzungsplan Briesen dargestellte städtebauliche Entwicklung ihres Zentrums zu verzichten, die unabdingbare Grundlage für eine ausgewogene und zukunftsorientierte Ortsentwicklung ist. Das betrifft auch das Vorhaben „Seniorenresidenz Vitalis“.

Da aktive Lärminderungsmaßnahmen für die bestehenden und geplanten baulichen Nutzungen nicht in Frage kommen, ist jegliche Bebauung mit schutzwürdigen Räumen (Aufenthaltsräume) im genannten Bereich nur mit passiven Maßnahmen möglich.

Die Erfordernisse des passiven Lärmschutzes werden durch textliche Festsetzungen geregelt.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

5.2.1 Hinweise

Das Vorhaben erfolgt als Maßnahme zur Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Grünordnerische Zielstellung

Die unbefestigten Flächen sind generell gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzungen und Ansaaten sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und erhalten. Bei der Auswahl der Gehölze sollen die erreichbaren Wuchsgrößen dem vorhandenen Raum entsprechend berücksichtigt werden, um Verschattung von Fenstern, Versperrung von Freiflächen sowie Bauwerksschäden vorzubeugen.

5.2.2 Artenschutz

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree gab in ihrer Stellungnahme vom 12.06.2017 folgende Hinweise: *„Durch die Planung werden Belange des Artenschutzes berührt. Betroffen sind die Gebüsch und ggf. Höhlenbrüter, die die Gartenbrache mit Obstbäumen, Laubbäumen und Heckenstrukturen nutzen. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung, die die Folgen des Wegfalls von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Vogelarten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG betrachtet, fehlt. Es ist unklar, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Größe und Struktur der betroffenen Fläche lassen aber den Schluss zu, dass Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 oder § 45 Abs. 7 BNatSchG einen Verlust auffangen können.*

Aufgrund der Flächengröße von lediglich 0,2 ha besteht die Möglichkeit einer worst-case-Betrachtung, aus der Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet werden, sofern die Gemeinde zur Klärung keine faunistische Kartierung in der Brutzeit durchführen möchte.“

Auf eine faunistische Kartierung in der Brutzeit soll verzichtet werden. Die Einhaltung des Tötungs- und Störungsverbot nach § 44 BNatSchG ist über Bauzeitenregelung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu sichern.

Aufgrund der isolierten Lage (allseitig von Straße umschlossen; eine Seite Gewerbefläche, eine Seite Wohnbebauung und Amtsverwaltung, wenig geschlossene Vegetationsflächen in Nachbarschaft) sind nur hochmobile, nicht seltene, störungsunempfindliche Arten mit wenigen Individuen zu erwarten.

Um das Tötungsverbot in der Bauzeit zu berücksichtigen, sind die Bäume und sonstigen Gehölzbestände nur außerhalb der Brutzeit zu beseitigen (siehe auch BNatSchG). Bäume sind vor der Fällung nachweislich auf Bruthöhlen zu untersuchen.

Aufgrund der geringen Flächengröße und der geringen Anzahl betroffener Individuen ist nicht zu befürchten, dass der Erhaltungszustand lokaler Populationen gefährdet wird.

Ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang:

Im Umfeld gibt es ähnlich alte und ältere Bäume die geeignete Bruthöhlen aufweisen können. Die östlich angrenzende Kleingartenanlage bietet auch Gebüschbrütern einen geeigneten Rückzugsraum bis auch auf der Vorhabenfläche wieder geeignete Vegetationsstrukturen zur Verfügung stehen.

Um dennoch den potenziellen Verlust von Brutstätten zu kompensieren, sind im näheren Umfeld an den Bäumen ein Nistkasten für Vögel und ein Fledermauskasten spätestens zum Zeitpunkt der Fällung durch einen Fachmann anzubringen.

Die genannten Kompensationsmaßnahmen werden durch Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde rechtlich gesichert und umgesetzt:

„Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ‚Seniorenresidenz Vitalis‘ ist in einem Umkreis von 200 m ein Ersatzvogelnistkasten (mardersichere Universalhöhle) und ein Fledermausflachkasten fachgerecht an Altbäumen anzubringen. Eine fachgutachterliche Betreuung ist zu gewährleisten.“

5.2.3 Minderungsmaßnahmen

Zu befestigende Flächen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auf durchlässigem Aufbau zu befestigen sind.

Festsetzung:

- *Im Geltungsbereich ist die Befestigung von Wegen, Stellplatzflächen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Als Belag sind zulässig: Pflasterbeläge, Beton-Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenwabenplatten und Schotterrasen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig*

Die Maßnahme dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

5.2.4 Bäume

Innerhalb des Plangebietes stehen Bäume die im Zuge der Umsetzung des B-Planes beseitigt werden. Es gibt für Briesen keine Baumschutzsatzung. Die Baumschutzsatzung des Landkreis Oder-Spree gilt für nur den Außenbereich. Die Beseitigung der Bäume stellt daher weder ein Eingriff noch eine Beseitigung geschützter Landschaftsbestandteile dar.

Die unversiegelten Grundstücksteile sind zu begrünen. Zur Gestaltung des Ortsbildes sollen auf dem Grundstück mindestens 3 Laubbäume gepflanzt werden.

Festsetzung:

- *Innerhalb des Mischgebiets sind insgesamt mindestens 3 Laubbäume zu pflanzen. Der Mindestabstand von Baumpflanzungen zu befestigten Flächen beträgt 1,0 m. Pflanzenqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14/16 cm.*

Die Maßnahme dient der Gestaltung des Ortsbildes und fördert langfristig die Entwicklung von Habitatstrukturen für Vögel des Siedlungsraumes.

6 Kosten und Finanzierung

Der Vorhabensträger trägt die Kosten im Zusammenhang mit dem Vorhaben. Dazu zählt insbesondere die Erstellung der Planunterlagen für die städtebauliche Planung, die Ausbauplanung der Erschließungsanlagen, die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes und deren Anbindung an vorhandene Systeme, Vermessungsarbeiten sowie die Durchführung des Vorhabens.

7 Verfahren

7.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Briesen hat auf ihrer Sitzung am 15.12.2016 dem Antrag eines privaten Antragstellers auf Aufstellung des BP „Seniorenresidenz Vitalis“ zugestimmt und die Einleitung des beschleunigten Bauleitverfahrens gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung beschlossen. Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte zwischen Bahnhof und EDEKA-Markt und umfasst in der Gemarkung Briesen, Flur 1, die Flurstücke 1295, 1297, 1298, 1299 und 1308 (teilweise). Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 4, 24. Jahrgang, ausgegeben zu Briesen/Mark am 1. Februar 2017, bekannt gemacht.

7.2 Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 06.02.2017 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 5) zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben der GL vom 02.03.2017 mitgeteilt.

Mit Stellungnahme vom 25.05.2017 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung u.a. mit: *„Der Planentwurf ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung wurden angemessen berücksichtigt.“*

7.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 23.03.2017 von der Gemeindevertreterversammlung zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

7.4 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Für den Entwurf des Bebauungsplans wurde am 23.03.2017 von der Gemeindevertreterversammlung die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

7.5 Überarbeitung des Entwurfs

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in den folgenden Punkten geändert:

- Ergänzung einer Festsetzung zur Sicherung der Anforderungen zum Bauschall-dämmmaß auf der Basis eines eigens erstellten Schallgutachtens und Ergänzung der Begründung
- Ergänzung einer Maßnahme zum Artenschutz außerhalb des Geltungsbereichs per Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde, Ergänzung der Begründung
- Ergänzung einer Aussage zur Sicherung der Löschwasserversorgung in der Begründung
- Ergänzung von Hinweisen zum Denkmalschutz in der Begründung
- Ergänzung von Hinweisen zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser in der Begründung
- Ergänzung von Hinweisen zur Versorgung mit Elektroenergie in der Begründung
- Ergänzung von Hinweisen zur Versorgung mit Telekommunikationsanlagen in der Begründung

7.6 Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Behörden und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung der Gemeinde Briesen in öffentlicher Sitzung am 19.10.2017 behandelt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Briesen beschloss die Abwägung der vorgetragenen Bedenken und Anregungen.

7.7 Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Briesen hat in öffentlicher Sitzung am 19.10.2017 den nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellten Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde wird gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016